

深圳甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第一季度

本报告重点关注深圳甲级写字楼市场，包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

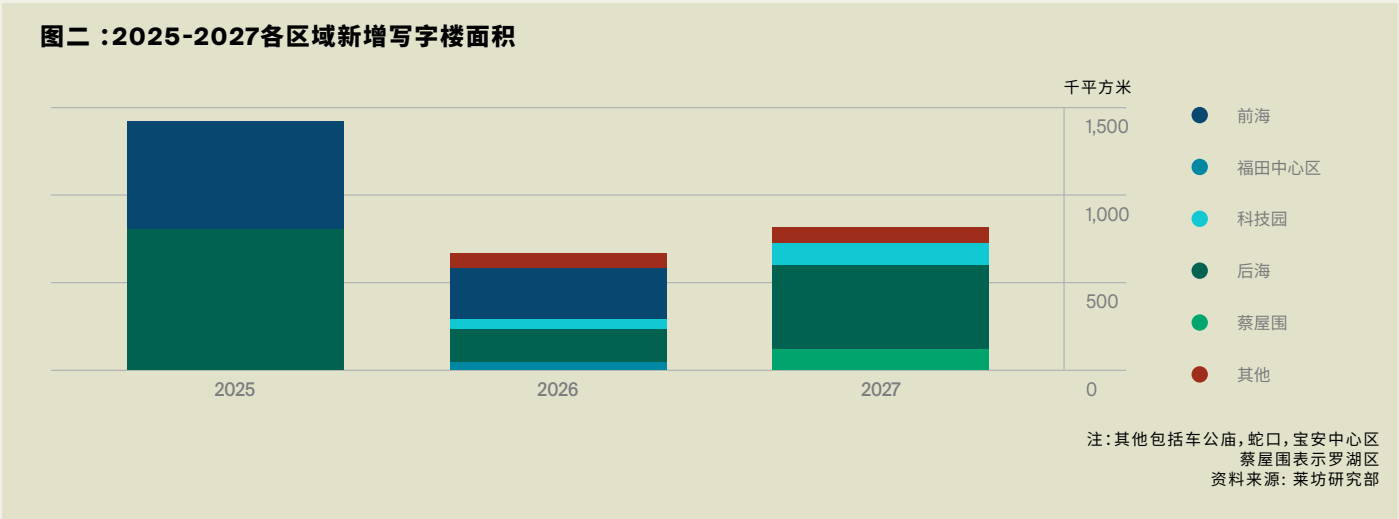
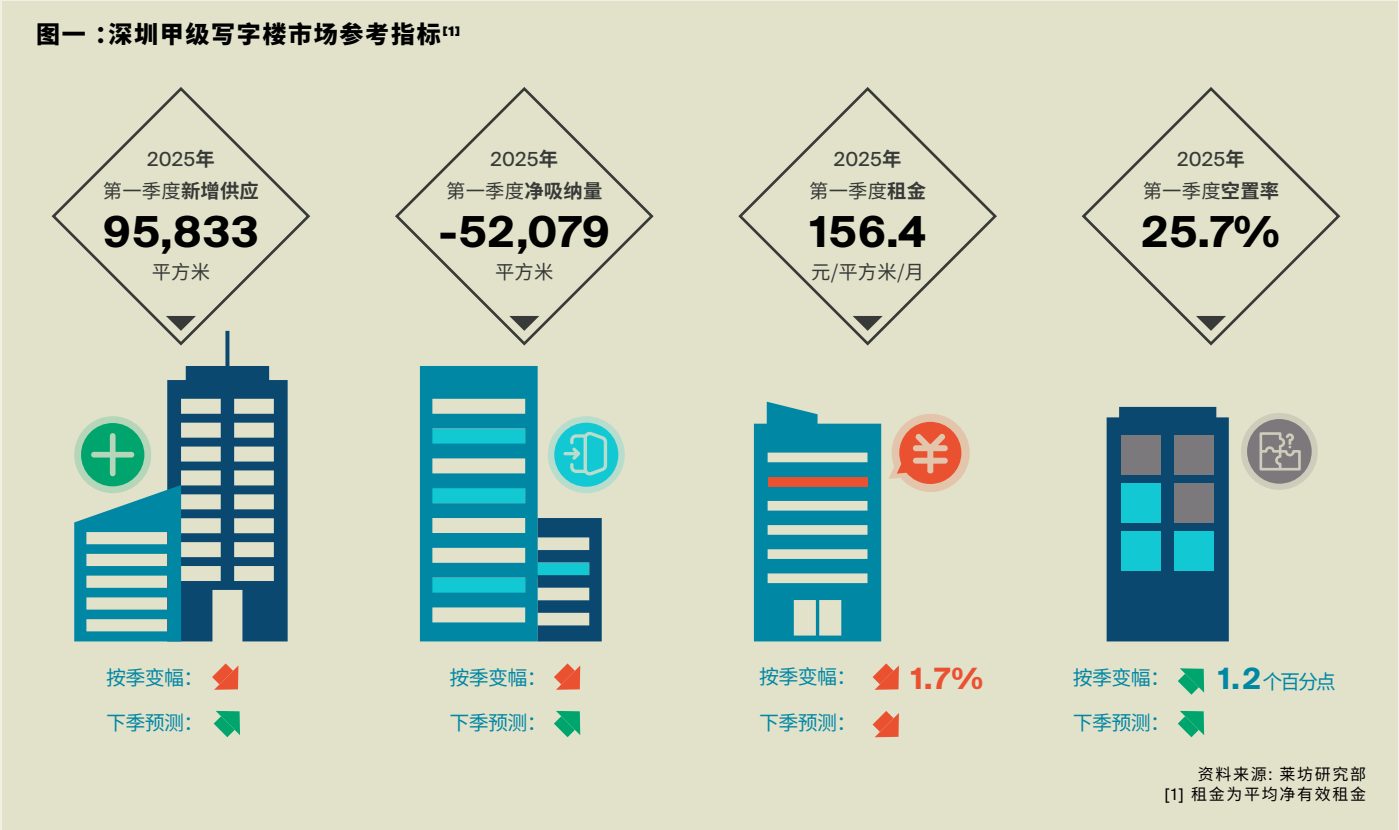
存量难去与增量压顶下的深度调整

2025年第一季度，深圳甲级写字楼市场延续深度调整周期，租金水平呈现连续第11个季度下行，平均净有效租金环比跌幅扩大1.7%至每月每平方米156.4元。在此背景下，供需失衡矛盾进一步加剧：一方面，某TMT龙头企业搬迁至自建楼宇引发科技园、后海等核心商务区大面积退租潮，叠加宏观经济复苏乏力导致需求端持续疲软，市场录得三年来首次单季度负净吸纳量（-52,079平方米）；另一方面，敏华总部大厦及前海嘉里中心三期等新增供应入市（合计9.5万平方米），叠加历史积压库存超260万平方米的持续施压，推动全市空置率攀升至25.7%。

需求端呈现显著结构性分化，专业服务业（36.3%）、TMT（24.7%）及金融业（17.2%）构成核心驱动力。其中，TMT行业需求集中体现于互联网平台及软件开发领域，尤其物联网解决方案与医疗健康类软件企业增长显著。金融业则以信托机构办公集约化调整及商业银行搬迁为主导，证券与保险机构凭借稳定的租赁需求展现出行业韧性。从交易类型来看，搬迁需求主导市场（占比61.1%），且70%以上为同区域内部迁移。大宗交易市场亮点为兴业银行以人民币66亿元收购南山区恒大深圳湾超总项目底层商业及中高层部分办公物业，通过“债务重组+资产证券化”模式实现

风险缓释。

2025年第二季度预计新增供应约10万平方米，但需求端支撑持续疲软，租金下行拐点延后，跌幅或进一步扩大。中长期看，尽管某TMT龙头企业撤租的直接影响已逐渐弱化，净吸纳量有望向历史均值修复，但受新增供应持续入市及超260万平方米库存积压影响，全市写字楼市场“增量压顶、存量难去”的供需错配格局将延续，预计全市写字楼空置率将继续攀升，市场修复周期因供需失衡矛盾深化而显著延后。



租金走势

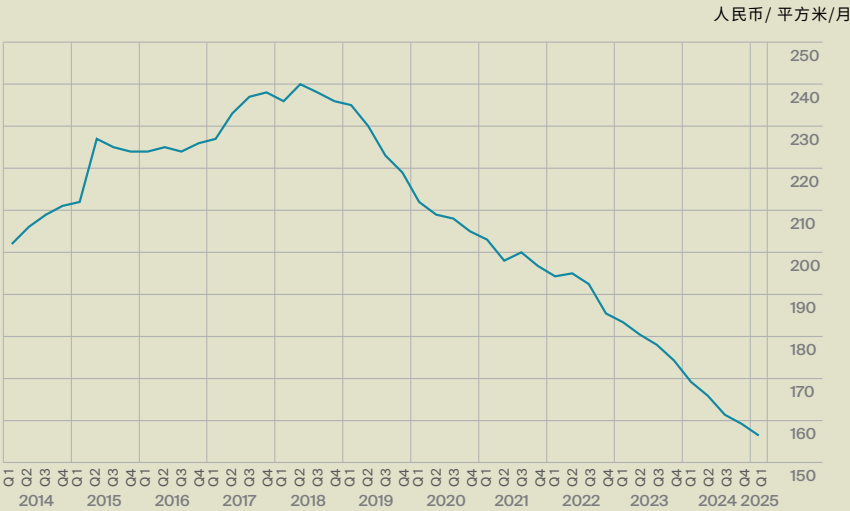
价格弹性策略深化,租金结构性承压

2025年第一季度,深圳甲级写字楼市场仍持续承压,全市平均租金跌至156.4元/平方米/月,环比下滑1.7%,降幅较上季度扩大0.3个百分点,连续第11个季度下行。供需失衡加剧背景下,市场出清压力显著上升。

从子市场表现看,细分市场分化显著,核心区租金韧性持续弱化。除蛇口租金环比持平外,其余区域均录得负增长,结构性压力凸显。其中,宝安CBD跌幅居首,租金环比下降4.7%,主因区域内制造业需求收缩及跨境电商企业选址偏好转移;福田CBD租金环比下滑2.3%,核心区租户迁移至成本敏感型区域趋势延续;前海租金环比下跌2.0%,部分楼宇通过激进折价策略将平均租金大幅下调,租金价格战趋趋白热化。

展望2025年第二季度,预计新增供应约10万平方米,而需求端的支撑力度仍显薄弱。在存量积压、供需缺口持续扩大的背景下,预估深圳全市甲级写字楼市场平均租金将维持下行趋势,全市租金下滑的拐点将延后,跌幅将持平甚至进一步扩大。

图三：深圳甲级写字楼租金走势



资料来源: 莱坊研究部

表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标, 2025年第一季度

子市场	租金 (人民币 / 平方米 / 月)	租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅 (百分点)
罗湖	127.3	↓1.5%	31.8%	↑0.2%
福田中心区	186.5	↓2.3%	15.2%	↓1.1%
福田 - 车公庙	160.8	↓0.7%	30.0%	↑5.8%
南山-科技园	138.8	↓0.4%	13.7%	0.0%
南山-后海	178.2	↓1.4%	33.0%	↓2.7%
南山 - 蛇口	159.6	0.0%	37.0%	↓0.2%
南山-前海	139.4	↓2.0%	34.6%	0.0%
宝安中心区	132.2	↓4.7%	31.3%	↑1.3%

资料来源: 莱坊研究部

注: 部分数据或因数据库调整而存在差异, 具体数值以本季度为准

供应和需求

市场供需失衡加剧

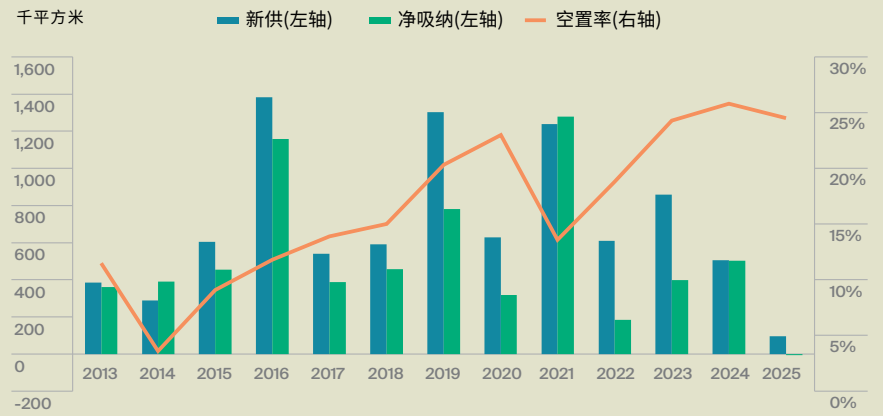
本季度，深圳甲级写字楼市场呈现供需双向承压态势。敏华总部大厦及前海嘉里中心三期交付，合计新增供应达9.5万平方米。因受某TMT龙头企业战略收缩引发的产业链协同退租影响，科技园、后海等核心商务区出现大面积空置，叠加宏观经济复苏乏力导致的租赁需求收缩，市场录得3年来首次负净吸纳量，跌至-52,079平方米。值得注意的是，当前市场仍面临超260万平方米的历史库存压力，多重因素推动全市空置率攀升至25.7%的阶段性高位。

从需求端结构分析，各行业需求结构分化明显。专业服务业以36.3%的租赁成交占比位居首位，其中物业运营商及工程设计细分领域构成主要驱动力。TMT行业以24.7%的占比紧随其后，需求主要集中于互联网平台及软件开发细分子类，物联网、医疗类软件开发增长显著。金融业以17.2%的占比位列第三位，信托及商业银行需求为主导需求，证券与保险机构维持稳定的租赁需求韧性。

租赁交易类型呈现显著结构性特征，搬迁需求占比达61.1%，且70%以上为同区域内部迁移，反映出企业在成本管控导向下的“降级不降效”及“同价提质”需求——前海持续承接来自后海/科技园的转移需求，而福田CBD/车公庙则成为区内企业办公升级的首选目的地。值得关注的是，新设立企业需求（剔除物业运营商影响后仅占4.1%）主要来自大湾区外需求，而扩租需求同比大幅萎缩，凸显市场主体扩张意愿低迷。

展望2025年第二季度，尽管某TMT龙头企业退租的直接影响将愈加弱化，净吸纳量有望向历史均值修复。然而，过往3年，每个季度的平均净吸纳约9万平方米，而积压的空置面积超260万平方米，市场消化周期已延长至28-30个月，叠加新增供应持续入市的影响，供需失衡的格局或将持续抬升全市空置率，租赁需求与供应的不匹配将延续。

图四：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源：莱坊研究部
注：2025年的甲级写字楼供应量为累计的供应量及净吸纳量
2025年的空置率为第一季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2025年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
罗湖	城建云启大厦	喜马拉雅	5,000	搬迁
南山	前海周大福金融大厦	华润燃气	2,800	搬迁
罗湖	京基100大楼	嘉林国际	2,100	搬迁
南山	深创投广场	恒玄科技	2,000	搬迁
南山	前海嘉里中心	深圳茂源资本资产管理有限公司	2,000	新租
南山	前海信利康大厦	当换网络科技	2,000	搬迁
南山	卓越前海	兴业银行	2,000	搬迁
福田	深铁置业大厦	广州地铁设计	1,080	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

◆ 国资重构金融机构处置新路径以带动资产盘活

2025年一季度，深圳写字楼大宗投资市场录得一宗标志性交易：兴业银行以不超过人民币66亿元收购深圳南山区T208-0054地块项目的底层商业及中高层部分办公物业。该地块原为恒大集团深圳湾超级总部项目，规划涵盖82层总部办公、12层商业裙楼及文化配套，预计2029年竣工。

此次交易本质为债务重组与资产证券化的协同机制：恒大曾以地块抵押向兴业关联金融机构融资，后因流动性危机形

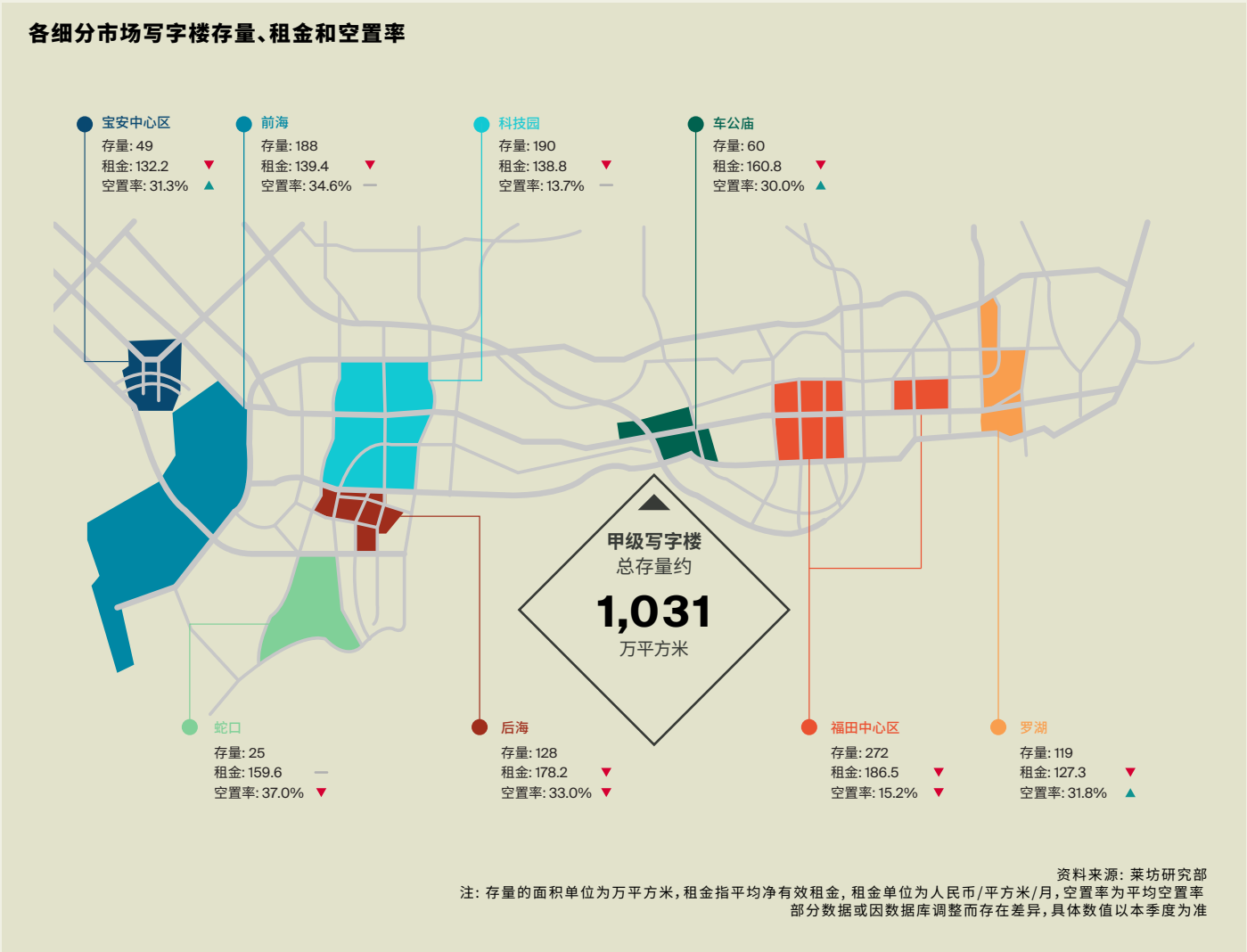
成不良债权。深圳国资纾困平台通过设立SPV（深圳安和一号）完成资产承接，兴业银行则通过信托架构（兴业国际信托持有深圳安兴一号98%股权）实现“债权转股权”，最终以自持核心资产完成风险缓释。该模式既缓解了金融机构表内不良资产压力，又通过核心区位资产沉淀实现资本长期增值，符合银行业资本充足率优化及资产负债表修复需求。

从市场趋势看，具备不良资产处置能力及核心地段识别力的机构正主导新一轮周

期。金融机构通过信托/资管子公司的全链条能力构建（纾困基金-资产重整-持有运营），突破传统信贷被动角色，形成主动管理闭环。叠加消费基础设施REITs扩容至商业物业的政策红利，写字楼项目未来有望通过公募REITs实现退出，资产证券化预计将继续成为大宗交易市场的主要趋势，具备稳定现金流的优质资产将获得更高流动性溢价。

深圳甲级写字楼市场数据图

2025年第一季度



如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部



杨悦晨
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒
高级董事, 大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com

深圳商业物业服务部



简家宏
深圳董事总经理及华南区商业物业服务部主管
+86 755 6661 3141
ken.kan@cn.knightfrank.com



陈启明
分析员, 研究及咨询部
+86 136 4231 4481
henry.chen@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2025年第一季度



上海写字楼市场报告
2024年第四季度



广州写字楼市场报告
2024年第四季度



深圳写字楼市场报告
2024年第四季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化



莱坊研究部为全球范围内的开发商, 投资者, 机构基金, 企业机构和公共部门等客户提供战略咨询, 咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明: ©莱坊: 本文件及其内容只提供一般数据, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有, 使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。